

多古町子育て支援住宅建設等事業に関わる 公募型プロポーザル実施要領

1. 事業目的

本事業は、『第5次多古町総合計画』における若い世代・子育て世代の移住及び定住を促進するため、民間事業者（法人及び法人のグループ）との連携により多古町子育て支援住宅を整備し、町内の居住環境を整え、事業者が建設した住宅を町が借り上げ、転貸することで新たな町外からの居住者及び若い世代等の定住の誘導を目的とする。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の事項に配慮し実施するものとする。

ア) 良質なサービスの提供

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計・建設・工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、多古町に住むことへの魅力を感じることができる良質な住環境サービスの提供を図ることとする。

イ) 周辺環境との調和

本事業の実施計画地は、旧学校給食センター跡地として多古町が所有している土地である。本エリアに、子育て世代を支援する本施設を整備するにあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

2. 募集する事業の概要

(1) 事業名称

多古町子育て支援住宅建設等事業（以下「子育て支援住宅」という。）

(2) 建設場所

千葉県香取郡多古町多古 449 番地

千葉県香取郡多古町多古 451 番地

※別紙 1 位置図 を参照

(3) 業務内容

ア 子育て支援住宅の整備

- ①子育て支援住宅の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
（住宅棟の基本設計、実施設計、敷地全体の外構及び駐車場）
- ②子育て支援住宅の整備に係る建設業務及び関連業務
- ③子育て支援住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ④上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑤子育て支援住宅の引渡しに係る一切の業務

イ 子育て支援住宅の維持管理（建物賃貸借契約期間内）

- ①子育て支援住宅の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

②子育て支援住宅の維持管理に係る浄化槽・共用施設・植栽・外構・駐車場施設管理業務

③子育て支援住宅の維持管理に係る修繕業務
(建物構造、給排水等の修繕)

ウ 子育て支援住宅の集金管理 (建物賃貸借契約期間内)

- ①子育て支援住宅の入居者の募集・斡旋
- ②子育て支援住宅の入居希望者の調査及び審査
- ③入居者との賃貸借契約の新規契約
- ④前項に関する金員の収納業務

エ 旧学校給食センター及び防火水槽の解体及び撤去

- ①旧学校給食センターの解体及び撤去
- ②防火水槽の撤去及び埋め戻し

オ その他

その他、必要に応じて業務内容等を協議すること。

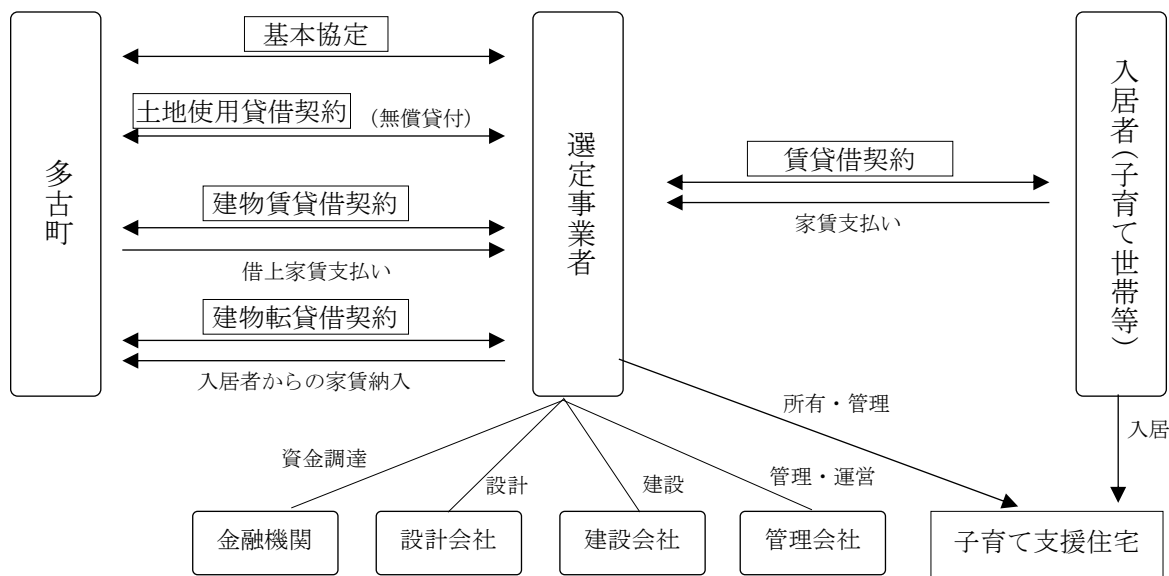
(4) 事業手法

本事業の事業手法は以下のとおりである。

- ア 多古町は、選定事業者と本事業に関する基本協定を締結する。
- イ 多古町は、選定事業者との間で使用期限を2074年6月30日とする土地使用貸借契約を締結し、事業用地を選定事業者は無償で貸し付ける。
- ウ 選定事業者は、自ら資金調達を行い、子育て支援住宅を設計、建設し、完成した子育て支援住宅を土地使用貸借期間にわたって所有する。
- エ 子育て支援住宅建設後に、多古町と選定事業者は建物賃貸借契約を締結し、多古町は子育て支援住宅全戸を借り上げる。
- オ 多古町は、子育て支援住宅について、子育て世帯等へ貸し付けるための入居条件を設定した建物転貸借契約を選定事業者と締結し、選定事業者に全戸貸し付ける。
- カ 選定事業者は子育て支援住宅について、多古町が設定した入居条件に基づく入居者賃貸借契約を入居者と締結し、入居を希望する子育て世帯等に賃貸するとともに、維持管理を行う。
- キ 選定事業者は、入居者からの家賃全額について、入居者との間で締結した賃貸借契約に基づく期日までの収受の有無にかかわらず、毎月の指定する日までに町に納入する。
なお、選定事業者は、入居者から、家賃とは別に、仲介手数料、駐車証明手数料、共益費、敷金、その他必要な費用を徴収し、本事業に係る費用に充当することができる。
- ク 本事業は、建築基準法、消防法の住宅関係法令ならびに募集要項に添付する多古町子育て支援住宅建設等事業に関する要求水準書(以下「要求水準書」)、使用貸借契約に規定される使用貸借条件、入居者との賃貸借契約に規定される入居者管理条件、事業者提案等に基づいて実施される。

- ケ 建物賃貸借期間及び建物転貸借期間（30年間）終了後、20年間は無償にて選定事業者に再度、貸借を行う。その期間の修繕費等は、多古町は対応をしないため、選定事業者は子育て支援住宅を自ら管理・運営を行う。
- コ 用地使用期間終了時、選定事業者は子育て支援住宅を撤去し、更地にして多古町へ土地を返還する。

図1 事業の枠組み



(5) 事業期間

- ア 基本・実施設計、建設業務：契約締結日の翌日から2024年7月まで
- イ 多古町と選定事業者との土地の使用貸借契約の期間は50年とする。
- ウ 多古町と選定事業者との建物の賃貸借契約及び転貸借契約期間は30年とする。

(6) 選定事業者の収入

ア 本事業に充当できる収入

選定事業者は、多古町と締結する建物賃貸借契約に基づく借上家賃収入（表1「借上家賃（月額）」）のほか、子育て支援住宅の入居者から別途徴収する、仲介手数料、共益費、その他必要な費用から、本事業に係る費用を賄うものとする。

また、借上家賃については、供用開始となる2024年7月分の家賃から、多古町は支払開始を予定とする。

(表1) 借上家賃（月額）

| | |
|---------|--------------|
| 子育て支援住宅 | 120,000円以下/戸 |
|---------|--------------|

イ その他の収入

選定事業者は入居者からの家賃全額について、入居者との間で締結した賃貸借契約に基づく期日までの収受したものに限り、毎月の指定する日までに多古町に納入する。

なお、選定事業者等は、入居者から、家賃とは別に、仲介手数料、駐車証明手数料、共益費、敷金、その他必要な費用を徴収し、本事業に係る費用に充当することができる。

ウ 留意事項

選定事業者は融資を受けるにあたり土地に抵当権を設定してはいけない。
建物には抵当権を設定できるものとする。

3. 応募資格者

- ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ウ) 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に掲げる暴力団又はその構成員の利益になる活動を行う者でないこと。
- エ) 参加申込書の提出日現在で多古町の指名停止措置を受けていないこと。なお、参加申込書の提出日から契約締結までの間に、多古町から指名停止の措置を受けたときは、参加資格を喪失するものとする。

4. 提出書類

- ①参加申込書（様式 1） ※法人の概要の分かるもの（法人の登記簿謄本等）添付
- ②誓約書（様式 2）
- ③法人または法人グループ内の業務実績（様式 3） ※契約実績等を証明する書類添付
- ④法人グループ内の業務内容等（様式 4） ※法人グループがある場合
- ⑤企画提案書（任意様式）

5. 書類提出場所

〒289-2292 千葉県香取郡多古町多古 584 番地
多古町役場 企画政策課 地方創生推進係（TEL：0479-76-5417）

6. 参加申込手続

本プロポーザルに参加を申込み法人または法人グループ内は、「4. 提出書類」に掲げる①から④の書類を下記により提出すること。

- (1) 提出期限 令和 5 年 4 月 21 日（金） 午後 5 時まで
- (2) 提出方法 持参または郵送により提出（郵送による提出の場合は、当日必着）

7. 企画提案書の作成

本プロポーザルは、魅力ある子育て支援住宅建設を具現化できる能力を持つ事業者を選定するため、本要領及び要求水準書の記載内容を踏まえ、住宅の平面図、立面図、外構図等デ

ザイン、基本・実施設計・建設等業務工程と戸当たり月額リース料金（維持管理、集金管理を含む）等を提案し提出すること。なお、提出された書類は返却しないものとする。

○企画提案書（任意様式）

- ・提案書は A3 横（片面、カラー印刷可）で、住宅の建設を提案し、趣旨などを簡潔に分かりやすく記載すること。
- ・住宅建設予定地は、別紙 1 位置図の場所とし、12 戸とする。
駐車場：各世帯 2 台

○企画提案書提出部数

正本 1 部、副本 6 部を提出すること。

8. 企画提案書の提出期限

令和 5 年 4 月 28 日（金）午後 5 時まで（郵送による提出の場合は、当日必着）
提出期限後における書類の変更及び追加はできない。

9. 質問事項の受付本実施要領等に関し、不明な点がある場合は、「質問書（様式 5）」を提出すること。

- (1) 提出期限 令和 5 年 4 月 12 日（水）まで、受付時間は午前 9 時から午後 5 時まで
- (2) 提出方法 質問書（様式 5）に記入のうえ、「9. (4) 送信先」に提出してください。
電話、訪問、口頭等による質問は受け付けません。
- (3) 回答方法 提出された質問の回答は随時、質問者名をふせて全質問の回答を集約したものを、全参加者に電子メールで回答する。
- (4) 送信先 多古町役場企画政策課 担当：林・戸田

FAX 0479-76-5417 E-mail sousei@town.tako.chiba.jp

※ FAX 及びメールの題名は「(質問) 子育て支援住宅建設等業務について」とする。

10. 企画提案書の説明

- (1) 企画提案された内容について、企画内容についてのプレゼンテーションを行う。その際にヒアリングも実施する。
- (2) プレゼンテーションの時間等は、受付終了後に参加申込書に記載されたメールアドレスに電子メールで通知する。
- (3) 企画提案の説明は、提出された資料とともに、PC やプロジェクターでの説明を行うことも可能である（使用する場合は、事前に報告すること。また、プロジェクターのみ用意が可能）。
- (4) プレゼンテーション会場への出席者は、5 名以内とする。

11. 候補者の選定

- (1) 選定方法

①候補者の選定については、以下の 5 名の審査委員において、プレゼンテーション及びヒアリングにより審査する。

- ・多古町副町長
- ・多古町企画政策課長
- ・多古町総務課長
- ・多古町子育て支援課長
- ・多古町空港まちづくり課長

②審査は、企画提案書の内容を評価し、本要領及び要求水準書に基づき審査する。

③審査は、評価点が最も高い者を候補者として選定する。ただし、選定後に企画提案内容について、多古町と協議を行い調整が整わない場合は、次点の企画提案者を候補者として選定する。

(2) 結果の通知

審査結果は、書面及び電子メールで令和 5 年 5 月中旬に通知する。

(3) 審査基準

| No. | 審査項目 | 審査項目の細目 |
|------------------------|----------------|---|
| ■事業実施体制及び地域への貢献 | | |
| 1 | 事業実施体制 | ・事業実施体制の信頼性、代表企業・構成員の役割、責任の明確性、資金調達の確実性、リスク管理体制 |
| 2 | 地域への貢献 | ・町内企業、地元企業の参画 |
| ■子育て支援住宅 全体計画 | | |
| 3 | 配置計画 | ・居住者の利便性・安全性、日照、圧迫感解消、プライバシー確保に配慮した住棟配置 |
| 4 | 外観・外構計画 | ・多古町の街並みと調和のとれた外観デザイン |
| 5 | 近隣への配慮 | ・近隣住民のプライバシー確保への配慮 |
| ■子育て支援住宅 住戸計画 | | |
| 6 | 間取り | ・利便性・安全性の高い住棟・住戸計画 |
| 7 | ユニバーサルデザインへの配慮 | ・特に子育て世帯（妊産婦、子ども）に配慮した誰もが安心・快適に暮らせる住宅及び住環境への配慮 |
| 8 | 環境負荷の低減 | ・廃棄物減量化 |
| 9 | 基本性能の確保 | ・要求水準以上の性能の確保 |
| ■施工体制・施工計画 | | |
| 10 | 施工体制 | ・施工及び施工監理体制等の信頼性 |

| | | |
|----------|-----------|----------------------------------|
| 11 | 施工計画 | ・工事の安全性、工期の実現性と地元企業の活用 |
| ■維持管理・運営 | | |
| 12 | 維持管理業務体制 | ・事業期間中の維持管理体制 |
| 13 | 集金・運営業務体制 | ・事業期間中の集金・運営業務体制 ・入居募集体制、実施計画 |

1 2. 契約の締結

- (1) 「1 1. 候補者の選定」により本業務の候補者として選定された事業者との契約交渉を行うものとする。
- (2) 事業者決定後速やかに、町と契約候補事業者の間で、「多古町子育て支援住宅建設等事業に関する基本協定（案）」を締結する。
基本協定締結後に町との協議を経て、内容を調整の上、町と公有財産（土地）使用賃貸借契約、（建物）賃貸借契約等を締結する。
- (3) なお、辞退その他の理由（地方自治法施行令第 167 条の 4 に規定する者に該当することとなった場合又は多古町から業務委託契約に係る指名停止を受けることとなった場合等）で契約できない場合は、次点の者と契約の交渉を行う。

1 3. 選定スケジュール

- | | |
|--------------------|--------------------|
| (1) 公募開始 | 令和 5 年 3 月 29 日（水） |
| (2) 質問書の提出締切 | 令和 5 年 4 月 12 日（水） |
| (3) 質問書の回答期日 | 随時 |
| (4) 参加申込書の提出締切 | 令和 5 年 4 月 21 日（金） |
| (5) 企画提案書の提出締切 | 令和 5 年 4 月 28 日（金） |
| (6) プレゼンテーション審査・選定 | 令和 5 年 5 月 10 日（水） |
| (7) 候補者決定 | 令和 5 年 5 月中旬 |

1 4. 失格条項等次の各号のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
- (2) 資格要件を満たさない者が書類を提出した場合
- (3) 提出書類が要項に示された条件に適合しない場合
- (4) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (5) その他、町長が社会通念に照らし失格に当たる事由があると認める場合

1 5. その他留意事項

- (1) 参加申込書の提出以降に辞退する場合は、辞退届（様式 6）を提出すること。
- (2) 本プロポーザルに参加する費用は、すべての参加者の負担とする。
- (3) 提出後の企画提案書等の修正等は、提出期間内においてのみ可能とする。
- (4) 提出書類は返却しない。

- (5) 現地調査は3月29日（水）から4月7日（金）まで開催。現地調査を行う場合は、現地視察前までに事務局に日時を電話・メール・FAX（任意様式、かがみ不要）で通知し、日程調整を行った上で多古町が立ち合いの元、実施する。
- (6) 企画提案書等は、事業者選定に伴う作業等に必要な範囲において複製を作成することがある。
- (7) 提出された企画提案書等の著作権は、多古町に帰属するものとする。
- (8) 提出書類に虚偽の記載をし、プロポーザルが無効とされた場合、その者に対し指名停止措置を行うことがある。
- (9) 参加者は、多古町財務規則等を熟読し、その内容を十分に承知した上で参加すること。なお、契約に係る例規等については以下（町ホームページ）で確認すること。
<http://www.town.tako.chiba.jp/>
- (10) 設計委託業務仕様書に記載の内容については、業務を進めていく上で、軽微な変更を行う場合がある。

16. 提出・問い合わせ先

〒 289-2292 千葉県香取郡多古町多古 584 番地
多古町役場 企画政策課 地方創生推進係 担当：林・戸田
TEL:0479-76-5417 FAX:0479-76-7144
E-mail: sousei@town.tako.chiba.jp